



**DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN : ANALISIS FAKTOR
INTERNAL DAN EKSTERNAL DENGAN UKURAN
PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

SKRIPSI

ESTRADA JOSEPH HASOLOAN PASARIBU 2110111131

PROGRAM SARJANA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

2024



**DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN : ANALISIS FAKTOR
INTERNAL DAN EKSTERNAL DENGAN UKURAN
PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi**

ESTRADA JOSEPH HASOLOAN PASARIBU 2110111131

PROGRAM SARJANA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

2024

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

PENYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Estrada Joseph Hasoloan Pasaribu

NIM : 2110111131

Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : S1 Manajemen

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

Determinan Nilai Perusahaan : Analisis Faktor Internal Dan Eksternal Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 17 Desember 2024

Yang menyatakan,

(Estrada Joseph Hasoloan Pasaribu)

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Estrada Joseph Hasoloan Pasaribu

NIM. : 2110111131

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 6 Oktober 2024

Yang menyatakan,



(Estrada Joseph Hasoloan Pasaribu)

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN : ANALISIS FAKTOR
INTERNAL DAN EKSTERNAL DENGAN UKURAN
PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Estrada Joseph Hasoloan Pasaribu 2110111131

Pembimbing



Dr. Ranila Suciati, SE., MM.,CFP.

Jakarta, 5 Desember 2024

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen Program Sarjana



Siti Hidayati, SE, MM

BERITA ACARA SKRIPSI



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Alamat: Jl. RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450. Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage: <http://www.upnj.ac.id> Email: puskom@upnj.ac.id

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI

Telah dilaksanakan Seminar Proposal Skripsi dihadapan Tim pada hari Senin, tanggal 14 Oktober 2024 :

Nama : Estrada Joseph Hasoloan

No Pokok Mahasiswa : 211011131

Program : Manajemen S.1

PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2021 - 2023

untuk *dilanjutkan / dibatalkan* *)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Murdiyah Haynti, MM	Ketua	1.
2	Dra. Alfida Aziz, MM	Anggota I	2.
3	Dr. Ranila Suciati, SE, MM.,CFP	Anggota II **)	3.

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 14 Oktober 2024

Mengesahkan
A n n e k a n
Kaprodik Manajemen S.1

Siti Hidayah | SE, MM.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
BERITA ACARA SKRIPSI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xi
PRAKATA.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Hasil Penelitian	8
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Landasan Teori	10
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>).....	10
2.1.2 Teori Agensi (<i>Agency Theory</i>)	13
2.1.3 Kinerja Keuangan	16
2.1.4 Nilai Perusahaan	16
2.1.5 Profitabilitas.....	20
2.1.6 Struktur Modal	22
2.1.7 Ekonomi Makro	23

2.1.8 Inflasi	24
2.1.9 Tingkat Suku Bunga.....	25
2.1.10 Ukuran Perusahaan	26
2.2 Penelitian Terdahulu	27
2.3 Model Penelitian.....	41
2.4 Hipotesis	42
2.4.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	42
2.4.2 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	42
2.4.3 Pengaruh Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan	43
2.4.4 Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan	43
2.4.5 Ukuran perusahaan memoderasi hubungan antara profitabilitas dan nilai perusahaan	44
2.4.6 Ukuran perusahaan memoderasi hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan	44
2.4.7 Ukuran perusahaan memoderasi hubungan antara inflasi dan nilai perusahaan	45
2.4.8 Ukuran perusahaan memoderasi hubungan antara tingkat suku bunga dan nilai perusahaan.....	46
BAB III	47
METODOLOGI PENELITIAN.....	47
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	47
3.1.1 Variabel Dependen (Y)	47
3.1.2 Variabel Independen (X).....	48
3.1.3 Variabel Moderasi	50
3.2 Populasi dan Sampel	50
3.2.1 Populasi.....	50
3.2.2 Sampel	51

3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.3.1 Jenis Data.....	52
3.3.2 Sumber Data	52
3.3.3 Pengumpulan Data.....	52
3.4 Teknik Analisis Data.....	53
3.4.1 Statistik Deskriptif.....	53
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	53
3.4.3 Analisis Regresi Data Panel.....	54
3.4.4 Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel.....	56
3.4.5 Pengujian Hipotesis	57
BAB IV	60
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	60
4.1 Hasil Penelitian.....	60
4.1.1 Deskripsi Objek Penelitian	60
4.1.2 Deskripsi Data Penelitian.....	63
4.1.4 Analisis Statistik Deskriptif.....	71
4.1.4 Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel.....	77
4.1.5 Pengujian Hipotesis	78
4.2 Pembahasan	83
4.2.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	83
4.2.2 Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.....	85
4.2.3 Pengaruh Inflasi terhadap Nilai Perusahaan	86
4.2.4 Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan	88
4.2.5 Ukuran Perusahaan Memoderasi Hubungan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	90

4.2.6 Ukuran Perusahaan Memoderasi Hubungan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan	91
4.2.7 Ukuran Perusahaan Memoderasi Hubungan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan	92
4.2.8 Ukuran Perusahaan Memoderasi Hubungan Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan	93
BAB V.....	95
SIMPULAN DAN SARAN	95
5.1 Simpulan.....	95
5.2 Keterbatasan Penelitian	95
5.3 Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	98
RIWAYAT HIDUP	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Produk Domestik Bruto Indonesia Tahun 2019 - 2023	1
Gambar 2. <i>Price to Book Value</i> IDXPROPERT 2019 – 2023.....	4

PRAKATA

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul " DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN : ANALISIS FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL DENGAN UKURAN PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI". Skripsi ini disusun sebagai bagian dari penelitian dan sebagai persyaratan akademik dalam menyelesaikan program studi Manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan doa. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia-Nya yang terus memberikan kekuatan dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini.
2. Ibu Dr. Jubaedah, SE., MM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
3. Bapak Dr. Yudi Nur Supriadi, Sos.I., MM, CMA., selaku Ketua Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
4. Ibu Siti Hidayati, SE., MM., selaku Ketua Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
5. Ibu Dr. Ranila Suciati, SE., MM.,CFP., selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, dan arahan selama penyusunan proposal ini.
6. Kedua orang tua yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan, baik secara moral maupun materi.

7. Semua teman yang telah memberikan dukungan dan kebersamaan selama penulisan proposal ini.

Penulis menyadari bahwa proposal ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan di masa mendatang. Semoga proposal ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca, serta dapat terus dikembangkan di masa depan.

Jakarta, 3 Oktober 2024

Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti di Indonesia merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki peran besar dalam perekonomian nasional. Kontribusinya terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sangat signifikan, mencapai 9,43% untuk sektor konstruksi dan 2,40% untuk sektor real estate pada triwulan kedua tahun 2023. Selain berperan dalam pertumbuhan ekonomi, sektor ini juga memberikan efek berantai (*multiplier effect*) yang besar terhadap berbagai industri pendukung, seperti konstruksi, tenaga kerja, dan bahan bangunan. Sektor properti tidak hanya mendukung pembangunan ekonomi, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pengurangan kemiskinan. Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), proyek-proyek pembangunan properti, baik komersial maupun subsidi, menyediakan hunian yang layak sekaligus menciptakan lapangan pekerjaan bagi sekitar 13,8 juta orang per tahun atau sekitar 10,2% dari total tenaga kerja nasional.

Gambar 1. Produk Domestik Bruto Indonesia Tahun 2019 - 2023



Sumber : Badan Pusat Statistik

Berdasarkan grafik Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia dari tahun 2019 hingga 2023, terlihat adanya perubahan yang signifikan akibat pandemi COVID-19. Pada tahun 2019, PDB Indonesia menunjukkan pertumbuhan positif di atas 5%, yang mencerminkan stabilitas ekonomi sebelum pandemi. Namun, pada

tahun 2020, terjadi kontraksi tajam, di mana PDB mengalami penurunan sebesar -2%, sebagai dampak langsung dari pandemi yang menghantam berbagai sektor ekonomi, termasuk properti. Pada tahun 2021, ekonomi Indonesia mulai pulih, dengan pertumbuhan mencapai lebih dari 3%. Pemulihan ini terus berlanjut pada tahun 2022, di mana PDB meningkat menjadi lebih dari 5%, dan pada tahun 2023, pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap stabil di sekitar 5%.

Kondisi ekonomi Indonesia dari tahun 2019 hingga 2023 mengalami dinamika yang signifikan, terutama akibat dampak pandemi COVID-19. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2019, pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada angka 5,02%, tetapi pada tahun 2020 ekonomi berkontraksi hingga -2,07%, salah satunya akibat dampak negatif pandemi terhadap sektor properti. Berdasarkan laporan Bank Indonesia, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada kuartal kedua 2020 hanya tumbuh 1,59% (yoy), jauh lebih rendah dibandingkan 2,06% pada tahun sebelumnya. Penjualan rumah juga mengalami kontraksi tajam hingga 25,6% (yoy) pada kuartal kedua 2020. Namun, dengan adanya kebijakan insentif pemerintah, seperti PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) dan penurunan suku bunga, sektor properti mulai pulih sejak akhir 2020 hingga 2021.

Pada tahun-tahun berikutnya, sektor properti terus mengalami pemulihan yang didorong oleh pertumbuhan ekonomi yang stabil. Penjualan properti residensial di kota-kota besar, khususnya di wilayah penyangga seperti Jabodetabek dan Jawa Barat, menunjukkan peningkatan yang signifikan, didukung oleh infrastruktur transportasi yang lebih baik. Berdasarkan laporan keuangan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA), pengembang besar ini mencatatkan peningkatan pendapatan sebesar 14,1% pada tahun 2023, mencerminkan adanya pemulihan yang kuat di sektor ini.

Sektor properti dan real estate di Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang positif pada tahun 2024, dengan peningkatan sebesar 6% dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini tercermin dari berbagai indikator kinerja sektor properti yang menunjukkan perkembangan signifikan, termasuk peningkatan penjualan properti di kawasan strategis seperti Ibu Kota Nusantara (IKN) yang melonjak dari 50 unit menjadi 150 unit.

Dari sisi investasi, capaian sektor properti pada kuartal pertama 2024 mencatatkan angka yang menggembirakan dengan nilai Rp 29,4 triliun, meningkat 6% dibandingkan periode yang sama tahun 2023. Kontribusi sektor properti terhadap total investasi nasional mencapai 7% dari total Rp 401,5 triliun, menunjukkan peran strategis sektor ini dalam perekonomian Indonesia. Pertumbuhan ini didukung oleh beberapa segmen utama, dimana rumah tapak menjadi sektor hunian yang paling dominan dengan tingkat penjualan yang lebih tinggi dibandingkan kondominium, diikuti oleh pertumbuhan signifikan pada sektor retail serta industri dan logistik.

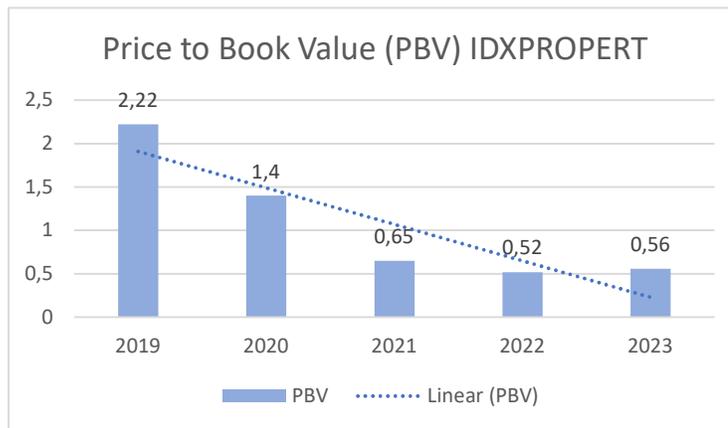
Dari aspek pembiayaan, sektor properti mencatatkan pertumbuhan kredit sebesar 7,8% (year-on-year) pada kuartal I 2024, dengan total nilai kredit mencapai Rp 1.351 triliun. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan pertumbuhan yang lebih tinggi yaitu sebesar 14,2%, sementara kredit konstruksi tumbuh sebesar 3,3%. Meskipun demikian, Indeks Harga Properti Nominal Indonesia pada Juni 2024 mencatatkan pertumbuhan sebesar 1,762%, sedikit menurun dari periode sebelumnya yang mencapai 1,883%. Wilayah Jabodetabek masih menjadi pusat pertumbuhan properti yang paling signifikan, mengingat posisinya sebagai pusat ekonomi dan bisnis Indonesia.

Perkembangan positif ini mengindikasikan bahwa sektor properti dan real estate Indonesia sedang dalam fase pemulihan yang stabil, didukung oleh berbagai faktor seperti peningkatan aktivitas ekonomi, permintaan pasar yang kuat, serta dukungan pembiayaan yang memadai. Hal ini memberikan prospek yang menjanjikan bagi perkembangan sektor properti ke depannya, meskipun tetap perlu memperhatikan berbagai faktor makroekonomi yang dapat mempengaruhi kinerjanya.

Namun, meskipun sektor ini terus mengalami pemulihan, sektor properti di Indonesia masih menghadapi tantangan dalam hal struktur modal dan profitabilitas perusahaan. Bisnis properti memiliki risiko tinggi karena ketergantungan pada pendanaan eksternal, seperti kredit perbankan, yang seringkali membawa beban bunga tinggi dan masalah likuiditas aset tetap, seperti tanah dan bangunan, yang kurang likuid (Suciati, 2019).

Nilai perusahaan merupakan ukuran penting yang mencerminkan persepsi pasar terhadap kinerja dan prospek suatu perusahaan. Salah satu cara untuk mengukur nilai perusahaan adalah dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). *Price to Book Value* (PBV) diperoleh dengan membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku per sahamnya. Jika PBV di atas 1, itu menunjukkan bahwa pasar menilai perusahaan lebih tinggi daripada nilai buku asetnya, yang berarti perusahaan dianggap memiliki potensi yang lebih besar oleh investor. Sebaliknya, PBV di bawah 1 menunjukkan bahwa pasar menilai perusahaan lebih rendah daripada nilai aset bersihnya, yang bisa menandakan bahwa perusahaan dianggap *undervalued*.

Gambar 2. *Price to Book Value* IDXPROPERT 2019 – 2023



Sumber : idx.co.id

Fenomena yang menarik terjadi di sektor properti selama periode 2019-2023, di mana PBV secara konsisten mengalami penurunan hingga berada di bawah 1 sejak tahun 2021. Pada tahun 2019, PBV sektor properti tercatat sebesar 2,22, menunjukkan valuasi yang masih positif. Namun, PBV mulai turun drastis pada tahun 2020 menjadi 1,40 akibat dampak pandemi COVID-19, dan pada tahun 2021 mencapai 0,65. Angka ini terus menurun hingga mencapai 0,52 pada tahun 2022, sebelum sedikit meningkat menjadi 0,56 pada tahun 2023.

PBV di bawah 1 menandakan bahwa pasar menilai aset perusahaan lebih rendah daripada nilai buku bersihnya, yang bisa mengindikasikan bahwa perusahaan properti dianggap kurang bernilai oleh investor. Fenomena ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan investor tentang prospek jangka panjang

sektor properti, terutama di tengah ketidakpastian ekonomi yang ditimbulkan oleh pandemi. PBV yang rendah ini mencerminkan persepsi investor yang negatif terhadap sektor properti, yang dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk risiko likuiditas, struktur modal perusahaan, dan ketidakpastian di pasar properti itu sendiri.

Kinerja sektor properti dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal. Faktor internal dalam mempengaruhi kemampuan perusahaan yang go-public dalam mencapai tujuan jangka panjangnya untuk meningkatkan nilai perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangannya. Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh para investor dalam berinvestasi. Salah satu rasio keuangan yang dapat digunakan sebagai indikator dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan adalah rasio profitabilitas. Bagi investor, kinerja perusahaan akan dilihat dari segi profitabilitas karena kestabilan harga saham sangat tergantung pada tingkat keuntungan yang diperoleh dan dividen dimasa depan (Sartono, 2009). Faktor internal lainnya adalah struktur modal, yang menjadi aspek krusial dalam industri properti mengingat kebutuhan pendanaan yang besar untuk pengembangan proyeknya. Selama periode 2021-2023, perusahaan properti di Indonesia menghadapi tantangan dalam mengelola struktur modalnya, terutama dengan adanya kenaikan suku bunga yang mempengaruhi biaya pendanaan. Data menunjukkan bahwa rata-rata rasio utang terhadap ekuitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI berada pada kisaran yang cukup tinggi, mengindikasikan ketergantungan sektor ini terhadap pendanaan eksternal. Tingginya rasio ini dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap risiko investasi dan pada akhirnya berdampak pada nilai perusahaan.

Tidak hanya faktor internal, kondisi ekonomi makro sebagai faktor eksternal juga dapat mempengaruhi kinerja dan nilai perusahaan. Fama (1981) menyebutkan bahwa pergerakan faktor ekonomi makro dapat digunakan untuk memprediksi pergerakan harga saham. Namun, setiap peneliti menggunakan faktor ekonomi makro yang berbeda-beda karena belum ada konsensus mengenai faktor mana yang berpengaruh terhadap harga saham (Wulandari, 2010). Banyak peneliti percaya bahwa beberapa variabel ekonomi makro, seperti suku bunga tinggi (Charitou et al., 2004), laju inflasi yang tinggi (Pareira, 2010), dan fluktuasi nilai tukar yang

tinggi (Rachmawati, 2012), dapat menyebabkan perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang berdampak pada penurunan kinerja keuangan dan nilai perusahaan.

Dalam menentukan nilai perusahaan, banyak faktor yang perlu dipertimbangkan termasuk profitabilitas, struktur modal, serta faktor eksternal seperti inflasi dan suku bunga. Namun, pengaruh faktor-faktor tersebut dapat dimoderasi oleh karakteristik internal perusahaan, salah satunya adalah ukuran perusahaan. Menurut Putri & Ramadhan (2020), keuntungan perusahaan dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, dimana perusahaan besar memiliki akses ke sumber pendanaan eksternal yang jumlahnya semakin banyak sehingga memudahkan untuk mendapatkan pinjaman dan sebagai hasilnya meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan dengan skala besar memiliki keunggulan kompetitif dalam hal akses ke berbagai sumber pendanaan eksternal yang lebih luas, yang dapat mempengaruhi bagaimana perusahaan mengelola profitabilitasnya dan mengoptimalkan struktur modalnya. Selain itu, perusahaan besar umumnya memiliki ketahanan yang lebih baik dalam menghadapi guncangan ekonomi makro seperti fluktuasi inflasi dan suku bunga, karena memiliki diversifikasi usaha yang lebih luas dan cadangan sumber daya yang lebih besar. Kemampuan perusahaan besar dalam mengakses pendanaan eksternal juga dapat menjadi penyeimbang ketika terjadi tekanan dari kondisi makroekonomi, sehingga tetap dapat mempertahankan atau bahkan meningkatkan nilai perusahaan. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi untuk menganalisis bagaimana ukuran perusahaan dapat memperkuat atau memperlemah pengaruh profitabilitas, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu yang relevan, ditemukan beberapa inkonsistensi hasil penelitian yang menarik untuk diteliti lebih lanjut. Pada variabel profitabilitas (ROA), terdapat hasil yang bertentangan dimana penelitian Jihadi et al. (2021) dan Pratiwi dan Wiksuana (2020) menemukan ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, namun penelitian Muharramah dan Hakim (2021) yang juga dilakukan pada sektor properti justru tidak menemukan pengaruh ROA. Demikian pula dengan struktur modal (DER), penelitian Doorasamy (2021) dan Rasyid et al. (2022) menunjukkan adanya pengaruh DER

terhadap nilai perusahaan, sementara penelitian Elwisri et al. (2024) dan Nawawi et al. (2024) menemukan hasil sebaliknya. Pada variabel makroekonomi, penelitian Zuhro dan Irsad (2022) yang dilakukan pada sektor properti menemukan bahwa inflasi dan tingkat suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun bertentangan dengan hasil penelitian Nursalim et al. (2021) yang tidak menemukan pengaruh inflasi, serta penelitian Meryana et al. (2021) yang tidak menemukan pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Inkonsistensi hasil penelitian ini mungkin disebabkan oleh perbedaan periode pengamatan, dimana mayoritas penelitian dilakukan pada periode sebelum atau selama pandemi Covid-19. Oleh karena itu, penelitian ini akan menganalisis kembali pengaruh keempat variabel tersebut dengan menggunakan data terkini periode 2021-2023 untuk memberikan gambaran yang lebih relevan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sektor properti dan real estate dalam konteks pemulihan ekonomi pasca pandemi. Dengan adanya perbedaan hasil ini, penelitian ini berupaya menjembatani gap tersebut dengan menguji kembali pengaruh ROA dan DER terhadap PBV di sektor properti, yang mengalami penurunan PBV yang signifikan selama periode 2021-2023. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terkait determinan nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan didasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah tingkat inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara profitabilitas dan nilai perusahaan?
6. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan?
7. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara tingkat inflasi dan nilai perusahaan?

8. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara tingkat suku bunga dan nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang telah ditetapkan, adapun tujuan dari penelitian ini mencakup hal-hal berikut.

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
3. Untuk menganalisis pengaruh tingkat inflasi terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
4. Untuk menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
5. Untuk menganalisis terkait terkait kemampuan ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh profitabilitas pada nilai perusahaan.
6. Untuk menganalisis terkait terkait kemampuan ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh struktur modal pada nilai perusahaan.
7. Untuk menganalisis terkait terkait kemampuan tingkat inflasi dalam memoderasi pengaruh profitabilitas pada nilai perusahaan.
8. Untuk menganalisis terkait terkait kemampuan tingkat suku bunga dalam memoderasi pengaruh profitabilitas pada nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Hasil Penelitian

Dengan didasarkan pada tujuan penelitian yang telah paparkan, diharapkan pihak-pihak terkait dapat memperoleh manfaat, baik dari aspek teoritis maupun aspek praktis melalui temuan penelitian ini.

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu manajemen keuangan terkait pengaruh profitabilitas, struktur modal, tingkat inflasi, dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*.
 - b) Memperkaya literatur akademik mengenai hubungan variabel profitabilitas, struktur modal, tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai

perusahaan dalam konteks perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

- c) Menjadi referensi dan bahan rujukan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik pada topik serupa, serta membantu memperjelas gap penelitian yang ada.

2. Manfaat Praktis:

- a) Memberikan wawasan kepada manajemen perusahaan properti dalam pengambilan keputusan terkait manajemen profitabilitas dan struktur modal untuk menjaga serta meningkatkan nilai perusahaan.
- b) Menjadi dasar bagi investor dalam menilai kinerja perusahaan melalui rasio keuangan seperti ROA dan DER, sehingga mereka dapat membuat keputusan investasi yang lebih tepat.
- c) Menjadi dasar bagi investor dalam menilai makroekonomi melalui tingkat inflasi dan tingkat suku bunga, sehingga mereka dapat membuat keputusan investasi yang lebih tepat.
- d) Berkontribusi dalam peningkatan stabilitas pasar modal di Indonesia dengan memberikan panduan praktis untuk perusahaan dan investor dalam menavigasi pasar properti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Sinyal (*Signaling Theory*)

Pada 1973, Spence sebagai yang pertama memperkenalkan teori sinyal. Dalam teori ini dijelaskan bahwa pihak yang mengirim sinyal, yaitu pemilik informasi, mengirimkan pesan yang mencerminkan kondisi perusahaan saat ini dan memiliki nilai informatif bagi penerima, dalam konteks ini adalah investor (Hidayat & Jubaedah, 2022). Kegunaan teori sinyal adalah menginterpretasikan laporan keuangan, yang berfungsi untuk mengkomunikasikan sinyal positif (berita baik) serta negatif (berita buruk) kepada para investor. Brigham & Houston (2019, hlm. 500) berpendapat bahwa manajemen sebuah perusahaan mengambil tindakan berupa sinyal sebagai petunjuk untuk investor mengenai bagaimana manajemen melihat peluang perusahaan. Fahmi (dalam Maulida Aulia et al., 2021) berpandangan bahwa teori sinyal adalah konsep yang membahas perubahan harga saham. Menurut teori ini, ketika sebuah sinyal positif diterima, kenaikan harga saham suatu perusahaan akan terjadi karena meningkatnya permintaan saham tersebut. Sebaliknya, jika sinyal negatif diterima, harga saham dapat mengalami penurunan. Oleh karena itu, informasi yang disampaikan kepada investor akan menentukan pergerakan harga saham.

Teori sinyal menganggap bahwa keputusan keuangan merupakan pesan yang disampaikan oleh manajer kepada investor untuk mengurangi asimetri informasi. Pada tahun 1977, Ross mengembangkan model sinyal untuk struktur modal perusahaan yang berasal dari masalah asimetri informasi antara manajer dan investor eksternal. Manajer dengan pengetahuan lebih tentang perusahaan berupaya berbagi informasi tersebut dengan investor eksternal yang memiliki pengetahuan yang terbatas dengan harapan dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Upaya ini tidak hanya melalui pengumuman, tetapi juga melalui tindakan atau kebijakan yang sulit ditiru oleh perusahaan lain sebagai tanda